

Sanierung /Neubau Bäder und Sportzentrum – Flächengegenüberstellung

Erläuterung der Flächen Sporthalle	Variante 1	Variante 13	Varinate 14	Variante 15	Variante 16	Variante 17
	Sanierung des Sportzentrums und Hallenbad	Neubau Sporthalle am jetzigen Standort und Neubau Hallenbad neben dem Leobad	wie Variante 13 nur mit der Vorgabe 10,5 Millionen Baukosten nicht zu überschreiten	wie Variante 13 nur mit der Vorgabe 12,5 Millionen Baukosten nicht zu überschreiten und im Gegenzug 200.000 EUR laufende Kosten zu reduzieren	Neubau mit gleichen Sportflächenangebot aber optimierten Nebenflächen	Neubau mit gleichen Sportflächenangebot aber optimierten Nebenflächen (wie Variante 16)
	-Dreifeldhalle (3-teilbar) 45 x 27 m	-Zweifeldhalle (3-teilbar) 44 x 22 m	-Zweifeldhalle (3-teilbar) 44 x 22 m	-Zweifeldhalle (3-teilbar) 44 x 22 m	-Dreifeldhalle (3-teilbar) 45 x 27 m	-Dreifeldhalle (3-teilbar) 45 x 27 m
	-Zuschauertribüne für ca. 350 Sitzplätze	-kleine Zuschauertribüne ca. 100 Sitzplätze	-kleine Zuschauertribüne ca. 100 Sitzplätze	-kleine Zuschauertribüne ca. 100 Sitzplätze	-Zuschauertribüne ca. 350 Sitzplätze	-Zuschauertribüne ca. 350 Sitzplätze
	-Gymnastikhalle 450 m²	-keine Gymnastikhalle	-keine Gymnastikhalle	-keine Gymnastikhalle	-Gymnastikhalle 450 m²	-Gymnastikhalle 450 m²
	-Kraftraum 120 m²	-kein Kraftraum	-kein Kraftraum	-Kraftraum 120 m²	-Kraftraum 120 m²	-Kraftraum 120 m²
	-Außensportplatz 2.200 m²	-kein Außensportplatz	-kein Außensportplatz	-kein Außensportplatz	-kein Außensportplatz	-kein Außensportplatz
		-sehr kleine Geräte Räume	-sehr kleine Geräte Räume	-sehr kleine Geräte Räume		

Sporthalle	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
große Halle incl. Ausziehfläche Tribüne	1.266	1.000	1.000	1.000	1.270	1.270
festе Zuschauertribüne mit Garderobenflur	209	120	120	120	210	210
Geräte Räume große Halle	185	130 (160)	130 (160)	130 (160)	180	180
Umkleiden und Sanitär große Halle	312	230	230	230	300	300
Verkehrsflächen	490	260	260	260	300	300
Technikfläche	787	210	210	210	300	300
Sonstige Flächen (Müll, Regieraum etc.)	57	50	50	50	50	50
kleine Sporthalle mit Geräte Räumen	452				450	450
Umkleiden und Sanitär kleine Halle	125				130	130
Kraftraum mit Sanitär und Umkleiden	162			160	160	160
insgesamt:	4.045	2.000	2.000	2.160	3.350	3.350

	Variante 1	Variante 13	Variante 14	Variante 15	Variante 16	Variante 17
Erläuterung der Flächen Hallenbad	Sanierung des Sportzentrums und Hallenbad	Neubau Sporthalle am jetzigen Standort und Neubau Hallenbad neben dem Leobad	sehr reduziertes Bad mit nur 4 Bahnen, somit für die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt nutzbar (1 Abend+WE)	wie Variante 13 nur mit der Vorgabe 12,5 Millionen Baukosten und im Gegenzug 200.000 EUR lfd. Kosten zu reduzieren	sehr reduziertes Bad mit nur 4 Bahnen, somit für die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt nutzbar (1 Abend+WE)	Neubau mit gleichen Wasserflächenangebot aber optimierten Nebenflächen
Hinweis: Flächenermittlung auf Basis der KOK Richtlinien (Koodinierungskreis Bäder)	Schwimmerbecken 25 X 17 M. (6 Bahnen)	Schwimmerbecken 25 X 17 M. (6 Bahnen)	Schwimmerbecken 25 X 11 M. (4 Bahnen)	Schwimmerbecken 25 X 14 M. (5 Bahnen)	Schwimmerbecken 25 X 11 M. (4 Bahnen)	Schwimmerbecken 25 X 17 M. (6 Bahnen)
	Nichtschwimmerbecken 10 X 17 M.	Nichtschwimmerbecken 10 X 17 M.	Nichtschwimmerbecken 10 x 10 M.	Nichtschwimmerbecken 10 x 14 M.	Nichtschwimmerbecken 10 x 10 M.	Nichtschwimmerbecken 10 X 17 M.
	Planschbecken 60 m ² Sauna	Planschbecken 50 m² keine Sauna	Kein Planschbecken keine Sauna	Kein Planschbecken keine Sauna	Kein Planschbecken keine Sauna	Planschbecken 60 m ² Sauna
	Umkleiden für 160 Personen	Umkleiden für 100 Personen	Umkleiden für 70 Personen	Umkleiden für 80 Personen	Umkleiden für 70 Personen	Umkleiden für 150 Personen
	Platz um die Becken 715 m ²	Platz um die Becken 714 m ²	Platz um die Becken 375 m²	Platz um die Becken 610 m²	Platz um die Becken 375 m²	Platz um die Becken 650 m ²
		Verkleinerung der Technikfläche wenn ein Teil im Leobad untergebracht wird. Sonst Wegfall Planschbecken und NSB	-Schul- und Vereinsbad		-Schul- und Vereinsbad	Verkleinerung der Technikfläche wenn ein Teil im Leobad untergebracht wird. Sonst Wegfall Planschbecken und NSB

Hallenbad	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Schwimmhalle insgesamt	1.361	1.350	750	1.100	750	1.300
davon Wasserfläche	655	645	375	490	375	655
davon Schwimmerbecken	425	425	275	350	275	425
davon Nichtschwimmerb.	170	170	100	140	100	170
davon Planschbecken	60	50	0	0	0	60
Umkleideräume	730	410	250	350	250	500
Sanitär / Duschen	199	140	100	140	100	190
Lagerflächen	293	260	160	220	160	200
Verkehrsflächen	433	360	250	290	250	350
Technikflächen (ohne Montageschacht)	1.413	500	350	400	350	760
Sonstige Flächen (Büro, Sanitätsraum, Mitarbeiter.)	108	100	80	100	80	100
Sauna mit allen Nebenflächen	293	0		0		290
Kiosk / Friseur	180	0		0		150
insgesamt:	5.010	3.120	1.940	2.600	1.940	3.840

Sanierung / Neubau Bäder und Sportzentrum – Laufende Kosten des Betriebs

Erläuterung der Betriebskosten Sporthalle	Variante 1	Variante 13	Variante 14	Variante 15	Variante 16	Variante 17
	Sanierung des Sportzentrums und Hallenbad	Neubau Sporthalle am jetzigen Standort und Neubau Hallenbad neben dem Leobad	wie Variante 13 nur mit der Vorgabe 10,5 Millionen Baukosten nicht zu überschreiten	wie Variante 13 nur mit der Vorgabe 12,5 Millionen Baukosten nicht zu überschreiten und im Gegenzug 200.000 EUR laufende Kosten zu reduzieren	Neubau mit gleichen Sportflächenangebot aber optimierten Nebenflächen	Neubau mit gleichen Sportflächenangebot aber optimierten Nebenflächen (wie Variante 16)
	Betriebskosteneinsparung	Betriebskosteneinsparung	Betriebskosteneinsparung	Betriebskosteneinsparung	Betriebskosteneinsparung	Betriebskosteneinsparung
	Reinigungskosten bleiben gleich	Reinigungskosten reduzieren sich nur gering – Sonderreinigungen (Harz) am Wochenende bleiben	Reinigungskosten reduzieren sich nur gering – Sonderreinigungen (Harz) am Wochenende bleiben	Reinigungskosten reduzieren sich nur gering – Sonderreinigungen (Harz) am Wochenende bleiben	Reinigungskosten reduzieren sich nur gering – Sonderreinigungen (Harz) am Wochenende bleiben	Reinigungskosten reduzieren sich nur gering – Sonderreinigungen (Harz) am Wochenende bleiben
	Hausmeisterkosten bleiben gleich	Hausmeisterkosten bleiben gleich	Hausmeisterkosten bleiben gleich	Hausmeisterkosten bleiben gleich	Hausmeisterkosten bleiben gleich	Hausmeisterkosten bleiben gleich
	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung

Sporthalle	4.045 m ²	2.000 m ²	2.000 m ²	2.160 m ²	3.350 m ²	3.350 m ²
davon Technikfläche:	787 m ²	210 m ²	210 m ²	210 m ²	300 m ²	300 m ²
Betriebskosten:						
Energie (Strom, Wärme, Wasser)	48.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	29.500,00 €	47.000,00 €	47.000,00 €
Anteil Hausmeister	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €	35.000,00 €
Fremdreinigung	47.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	40.000,00 €	46.000,00 €	46.000,00 €
Wartungen:	17.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	13.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
Gebäudeversicherung:	5.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
Abfall, Gartenpflege, Winterdienst etc.	8.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
Gebäudeunterhaltung:	30.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
insgesamt	190.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	147.500,00 €	187.000,00 €	187.000,00 €

	Variante 1	Variante 13	Varinate 14	Variante 15	Variante 16	Variante 17
Erläuterung der Betriebskosten Hallenbad	Sanierung des Sportzentrums und Hallenbad	Neubau Sporthalle am jetzigen Standort und Neubau Hallenbad neben dem Leobad	sehr reduziertes Bad mit nur 4 Bahnen, somit für die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt nutzbar (1 Abend+WE)	wie Variante 13 nur mit der Vorgabe 12,5 Millionen Baukosten nicht zu überschreiten und im Gegenzug 200.000 EUR laufende Kosten zu reduzieren	sehr reduziertes Bad mit nur 4 Bahnen, somit für die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt nutzbar (1 Abend+WE)	Neubau mit gleichen Wasserflächenangebot aber optimierten Nebenflächen
	Energiekosten gehen zurück	Energiekosten gehen noch weiter zurück	Energiekosten gehen noch weiter zurück	Energiekosten gehen noch weiter zurück	Energiekosten gehen noch weiter zurück	Energiekosten gehen zurück
	Personalkosten bleiben gleich	Personalkosten reduzieren sich gering, da Personal für Saison- und Nachbereitung kurzfristig verschoben werden kann	Personalkosten reduzieren sich stark, daraus folgen betriebsbedingte Kündigungen. Mehr Saisonpersonal erforderlich.	Personalkosten reduzieren sich	Personalkosten reduzieren sich stark, daraus folgen betriebsbedingte Kündigungen. Mehr Saisonpersonal erforderlich.	Personalkosten bleiben gleich
	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung	Einsparung Gebäudeunterhaltung
	Eintrittsgelder steigen leicht temporär an	Eintrittsgelder reduzieren sich wegen fehlender Sauna. Standort ist weniger zentral.	da auf 4 Bahnen reduziert nur sehr beschränkter öffentlicher Badebetrieb möglich. Eintrittsgelder verringern sich stark	Eintrittsgelder reduzieren sich wegen fehlender Sauna. Standort ist weniger zentral. Fehlender Kinderbereich hat Auswirkungen auf Familieneintritt	da auf 4 Bahnen reduziert nur sehr beschränkter öffentlicher Badebetrieb möglich. Eintrittsgelder verringern sich stark	Eintrittsgelder steigen leicht temporär an
	Variante 1	Variante 13	Varinate 14	Variante 15	Variante 16	Variante 17

Hallenbad	5.010 m ²	3.120 m ²	1.940 m ²	2.600 m ²	1.940 m ²	3.840 m ²
davon Technikfläche:	1.413 m ²	500 m ²	350 m ²	400 m ²	350 m ²	760 m ²
Personalkosten für 8 Monate:	350.000,00 €	320.000,00 €	190.000,00 €	300.000,00 €	190.000,00 €	350.000,00 €
Betriebskosten:						
Energie (Strom, Wärme, Wasser)	127.000,00 €	100.000,00 €	70.000,00 €	80.000,00 €	70.000,00 €	120.000,00 €
Wartungen:	20.000,00 €	15.000,00 €	12.000,00 €	15.000,00 €	12.000,00 €	20.000,00 €
Gebäudeversicherung:	6.000,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	4.500,00 €	3.500,00 €	7.000,00 €
Abfall, Gartenpflege, Winterdienst etc.	7.000,00 €	5.000,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	7.000,00 €
Gebäudeunterhaltung:	30.000,00 €	20.000,00 €	12.000,00 €	16.000,00 €	12.000,00 €	25.000,00 €
Betriebskosten insgesamt	190.000,00 €	145.000,00 €	102.000,00 €	120.000,00 €	102.000,00 €	179.000,00 €
Bäderverwaltung, Werbung, Verbrauchsmittel etc. (ohne GMF)	80.000,00 €	75.000,00 €	70.000,00 €	72.000,00 €	70.000,00 €	80.000,00 €
Kosten des Betriebs Hallenbad:	620.000,00 €	540.000,00 €	362.000,00 €	492.000,00 €	362.000,00 €	609.000,00 €
Eintrittsgelder:	-340.000,00 €	-253.000,00 €	-80.000,00 €	-215.000,00 €	-80.000,00 €	-340.000,00 €
Erlös / Badegast:	2,50 €	2,30 €	2,00 €	2,15 €	2,00 €	2,50 €
Besucherzahlen:	136.000	124.000	40.000	100.000	40.000	136.000
Abmangel aus Betrieb Sporthalle und Hallenbad	470.000,00 €	427.000,00 €	422.000,00 €	424.500,00 €	469.000,00 €	456.000,00 €

Sanierung / Neubau Bäder und Sportzentrum – Finanzierung

	Variante 1	Variante 13	Variante 14	Variante 15	Variante 16	Variante 17
Erläuterung der Finanzierung Sporthalle	Sanierung des Sportzentrums und Hallenbad	Neubau Sporthalle am jetzigen Standort und Neubau Hallenbad neben dem Leobad	wie Variante 13 nur mit der Vorgabe 10,5 Millionen Baukosten nicht zu überschreiten	wie Variante 13 nur mit der Vorgabe 12,5 Millionen Baukosten nicht zu überschreiten und im Gegenzug 200.000 EUR laufende Kosten zu reduzieren	Neubau mit gleichen Sportflächenangebot aber optimierten Nebenflächen	Neubau mit gleichen Sportflächenangebot aber optimierten Nebenflächen
Sanierung / Neubau	4.150.000,00 €	4.800.000,00 €	4.800.000,00 €	5.180.000,00 €	8.050.000,00 €	8.050.000,00 €
Abbruch		575.000,00 €	575.000,00 €	575.000,00 €	575.000,00 €	575.000,00 €
insgesamt:	4.150.000,00 €	5.375.000,00 €	5.375.000,00 €	5.755.000,00 €	8.625.000,00 €	8.625.000,00 €
Grundstückserlöse 300 €/m² vorläufige Aufteilung:	0,00 €	-1.500.000,00 €	-1.500.000,00 €	-1.500.000,00 €	-1.500.000,00 €	-1.500.000,00 €
Schätzung Zuschüsse Halle 3-teilbar	-510.000,00 €	-602.000,00 €	-602.000,00 €	-602.000,00 €	-730.000,00 €	-730.000,00 €
Schätzung Zuschüsse Halle 2-teilbar	-190.000,00 €				-265.000,00 €	-265.000,00 €
Zuschüsse Krafraum (WLSB)	-30.000,00 €			-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €
Zuschüsse insgesamt:	-730.000,00 €	-602.000,00 €	-602.000,00 €	-632.000,00 €	-1.025.000,00 €	-1.025.000,00 €

Finanzierungsbedarf (abzüglich Erlöse und Zuschüsse)	3.420.000,00 €	3.273.000,00 €	3.273.000,00 €	3.623.000,00 €	6.100.000,00 €	6.100.000,00 €
---	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Abschreibungen	189.000,00 €	162.000,00 €	162.000,00 €	174.000,00 €	256.000,00 €	256.000,00 €
Kalkulatorischer Zins (5%)	156.000,00 €	181.000,00 €	190.000,00 €	197.000,00 €	289.000,00 €	277.000,00 €
Kalkulatorische Kosten:	345.000,00 €	343.000,00 €	352.000,00 €	371.000,00 €	545.000,00 €	533.000,00 €

Fremdkapitalzinsen (4%)	84.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	89.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €
Tilgung (30 Jahre)	114.000,00 €	109.000,00 €	109.000,00 €	121.000,00 €	203.000,00 €	203.000,00 €

	Variante 1	Variante 13	Variante 14	Variante 15	Variante 16	Variante 17
Erläuterung der Finanzierung Hallenbad	Sanierung des Sportzentrums und Hallenbad	Neubau Sporthalle am jetzigen Standort und Neubau Hallenbad neben dem Leobad	sehr reduziertes Bad mit nur 4 Bahnen, somit für die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt nutzbar (1 Abend+WE)	wie Variante 13 nur mit der Vorgabe 12,5 Millionen Baukosten nicht zu überschreiten und im Gegenzug 200.000 EUR laufende Kosten zu reduzieren	sehr reduziertes Bad mit nur 4 Bahnen, somit für die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt nutzbar (1 Abend+WE)	Neubau mit gleichen Wasserflächenangebot aber optimierten Nebenflächen
Sanierung / Neubau	6.350.000,00 €	7.300.000,00 €	4.545.000,00 €	6.170.000,00 €	4.545.000,00 €	9.000.000,00 €
Abbruch		575.000,00 €	575.000,00 €	575.000,00 €	575.000,00 €	575.000,00 €
insgesamt:	6.350.000,00 €	7.875.000,00 €	5.120.000,00 €	6.745.000,00 €	5.120.000,00 €	9.575.000,00 €
Grundstückserlöse 300 €/m² vorläufige Aufteilung:	0,00 €	-1.500.000,00 €	-1.500.000,00 €	-1.500.000,00 €	-1.500.000,00 €	-1.500.000,00 €
Schätzung Zuschüsse CO2-Minderungsprog.	-50.000,00 €					

Finanzierungsbedarf (abzüglich Erlöse und Zuschüsse)	6.300.000,00 €	6.375.000,00 €	3.620.000,00 €	5.245.000,00 €	3.620.000,00 €	8.075.000,00 €
---	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Abschreibungen	255.000,00 €	265.000,00 €	173.000,00 €	227.000,00 €	173.000,00 €	321.000,00 €
Kalkulatorischer Zins (5%)	265.000,00 €	296.000,00 €	200.000,00 €	256.000,00 €	191.000,00 €	345.000,00 €
Kalkulatorische Kosten:	520.000,00 €	561.000,00 €	373.000,00 €	483.000,00 €	364.000,00 €	666.000,00 €

Fremdkapitalzinsen	154.000,00 €	156.000,00 €	88.000,00 €	128.000,00 €	88.000,00 €	198.000,00 €
Tilgung (30 Jahre)	210.000,00 €	213.000,00 €	121.000,00 €	175.000,00 €	121.000,00 €	269.000,00 €

Invest Sporthalle und Hallenbad incl. Zuschüsse und Erlöse	9.720.000,00 €	9.648.000,00 €	6.893.000,00 €	8.868.000,00 €	9.720.000,00 €	14.175.000,00 €
---	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

Kosten des Betriebs Sporthalle und Hallenbad	470.000,00 €	427.000,00 €	422.000,00 €	424.500,00 €	469.000,00 €	456.000,00 €
---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Kosten des Betriebs + kalkulatorische Kosten Sporthalle und Hallenbad	1.335.000,00 €	1.331.000,00 €	1.147.000,00 €	1.278.500,00 €	1.378.000,00 €	1.655.000,00 €
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------